

Crowdfunding gewild overbruggingskrediet bij herbestemming vastgoed

09-07-2020 10:20

De alsmaar groeiende populariteit van crowdfunding is voor een groot deel te danken aan haar rol in vastgoedfinanciering. Denk daarbij vooral aan projecten gerelateerd aan de herbestemming van vastgoed. Dat is niet toevallig. Crowdfunding of in dit geval beter gezegd crowdlending, is bij uitstek geschikt als overbruggingskrediet voor projecten, waar de inzet van bancaire kredieten onpraktisch is. Een bijdrage van [Geldvoorelkaar.nl](https://www.geldvoorelkaar.nl)

Bepaalde trends in de vastgoedmarkt zijn door de coronacrisis nog verder versneld. De structurele overcapaciteit aan kantoor- en winkelruimte neemt verder toe. Dat gegeven, afgezet tegen het enorme tekort aan woonruimte, maakt herbestemming steeds aantrekkelijker. Crowdfundingplatforms als [Geldvoorelkaar.nl](https://www.geldvoorelkaar.nl) faciliteren niet alleen de benodigde financiering, maar delen ook hun ervaring die zij bij dit soort projecten hebben opgedaan.

Het speciale karakter van de herbestemmingsmarkt maakt de inzet van crowdfunding voor de hand liggend. Waarom is dat?

Herbestemming van vastgoed

Structurele leegstand van gebouwen, kantoren en winkels tast niet alleen de leefbaarheid van onze steden aan, maar brengt ook kapitaalsvernietiging met zich mee. De voordelen van herbestemming zijn legio:

het voorkomt of vermindert negatieve maatschappelijke effecten van leegstand, zoals onveiligheid; het verbetert de buurt en stimuleert andere eigenaren om ook te investeren; voor de gemeente is het een middel om ruimtelijk beleid voor de lange termijn te realiseren en huisvesting te realiseren voor specifieke doelgroepen zoals studenten, starters en ouderen; het vestigingsklimaat wordt erdoor verbeterd en het creëert werkgelegenheid; het draagt bij aan duurzaamheid omdat het minder verbruik van grondstoffen vereist dan nieuwbouw; niet in de laatste plaats, het biedt zeer goede rendementskansen: de gebouwen zijn vaak relatief goedkoop te verwerven. In vergelijking met nieuwbouw zijn bovendien forse besparingen mogelijk op bouwtijd en bouwkosten.

Marktomvang van herbestemmingsprojecten

Als leegstand een indicatie is voor de omvang van de herbestemmingsmarkt, dan is het potentieel enorm. Vorig jaar stond meer dan 3,3 miljoen m² kantoorruimte leeg (dat is 6% van de totale kantoorvloeroppervlakte in Nederland). Van de winkels was 2,6 miljoen m² niet in gebruik (toevallig ook 6%) procent. Van maatschappelijk vastgoed, zoals scholen en ziekenhuizen, stond ruim 2% leeg.

Van alle woningen die er in Nederland jaarlijks gebouwd worden (76.654 in 2019) komt bijna 10% uit herbestemmingsprojecten. In de meeste gevallen gaat het om kleine huurappartementen, bewoond door jongeren en studenten.

De grootste groep nieuwe woningen, zo'n 40 procent, zit in voormalige kantoorpanden. Daarnaast zijn voormalige publieke gebouwen als scholen of zorginstellingen een geliefd verbouwingsproject. In totaal werden vorig jaar 1900 panden onder handen genomen.

Aangezien de leegstand alleen nog maar lijkt toe te nemen, mede versterkt door de huidige coronacrisis, zal ook het aantal de herbestemmingsprojecten blijven groeien.

Haalbaarheid van het herbestemmingsproject

Hoe zit het met de haalbaarheid? Denk daarbij onder meer aan het volgende:

Niet ieder gebouw is geschikt voor herbestemming. Is het technisch mogelijk? Wat is de conditie van het pand? Is de verdiepingshoogte voldoende? Welke gebouwelementen zijn te behouden? Past de herbestemming in de omgeving? Is er geen weerstand vanuit de omwoners en andere ondernemingen in de buurt? Dat vergt een goede stakeholdersanalyse en omgevingsanalyse. Is de herbestemming rendabel? Een financieel-economische haalbaarheidsstudie en een checklist voor een meer gedetailleerde risico analyse. Vaststellen van potentiële doelgroepen op basis van de lokale marktvraag, locatiekenmerken en kenmerken van het gebouw. Een goede planning: tijdig aanvragen van subsidies en vergunningen bij de gemeente, goede coördinatie tussen aannemer, installateurs, adviseurs en architecten. Is er een multidisciplinaire team met een duidelijke visie?

Inschakelen van het crowdfundingplatform voor het overbruggingskrediet

Een herbestemmingsproject financieren is niet te vergelijken met een doorsnee hypotheekaanvraag. Er komt behoorlijk wat meer bij kijken. Banken zijn in de regel wat terughoudend vanwege de verbouwtijd, vergunningentraject en de onzekerheid van de nog aan te trekken kopers/huurders. Dat geldt niet voor crowdfundingplatforms. Die zijn beter ingeschoten op dit type [zakelijke financiering](#).

Platforms als Geldvoorelkaar.nl hebben veel ervaring met herbestemmingsprojecten, zoals te zien is aan het grote assortiment [crowdfundingprojecten](#). Is het project eenmaal volledig afgerond en zijn betrouwbare huurders gevonden, dan wordt vaak alsnog besloten voor een traditionele hypotheek.

Dit artikel is een bijdrage van [Geldvoorelkaar.nl](#)